



VERFÜGUNG

vom 10. November 2005

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf hat am 1. November 2004 dem privaten Gestaltungsplan „Bahnhofareal Nord“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Rekurse erhoben. Die Baurekurskommission III des Kantons Zürich hat mit Verfügung vom 29. Juni 2005 das Geschäft als erledigt abgeschrieben, da die Rekurse zurückgezogen wurden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission des Kantons Zürich vom 3. August 2005 hat keine Partei einen Kommissionsentscheid verlangt. Beim Bezirksrat Uster ist gemäss Bescheinigung vom 10. Dezember 2004 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 8. August 2005 ersucht das Planungsamt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan bezweckt, eine städtebaulich hochwertige und funktionale Überbauung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Etappierbarkeit zu gewährleisten. Die bau- und verkehrstechnische Machbarkeit wird mit dem Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, nachgewiesen. Der Nachweis für die Trasseefreihaltung der zukünftigen Ringbahn wird mit dem Gestaltungsplan erbracht. Die Bestimmungen des rechtgültigen Teilrichtplanes werden vertieft und präzisiert. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften über die Zentrumszone (Z1) der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Bahnhofareal Nord“, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 1. November 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Stadt Dübendorf, Liegenschaftenverwaltung, Usterstrasse 2,
8600 Dübendorf

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

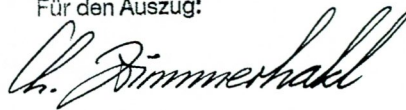
Staatsgebühr	Fr.	1'160.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'208.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

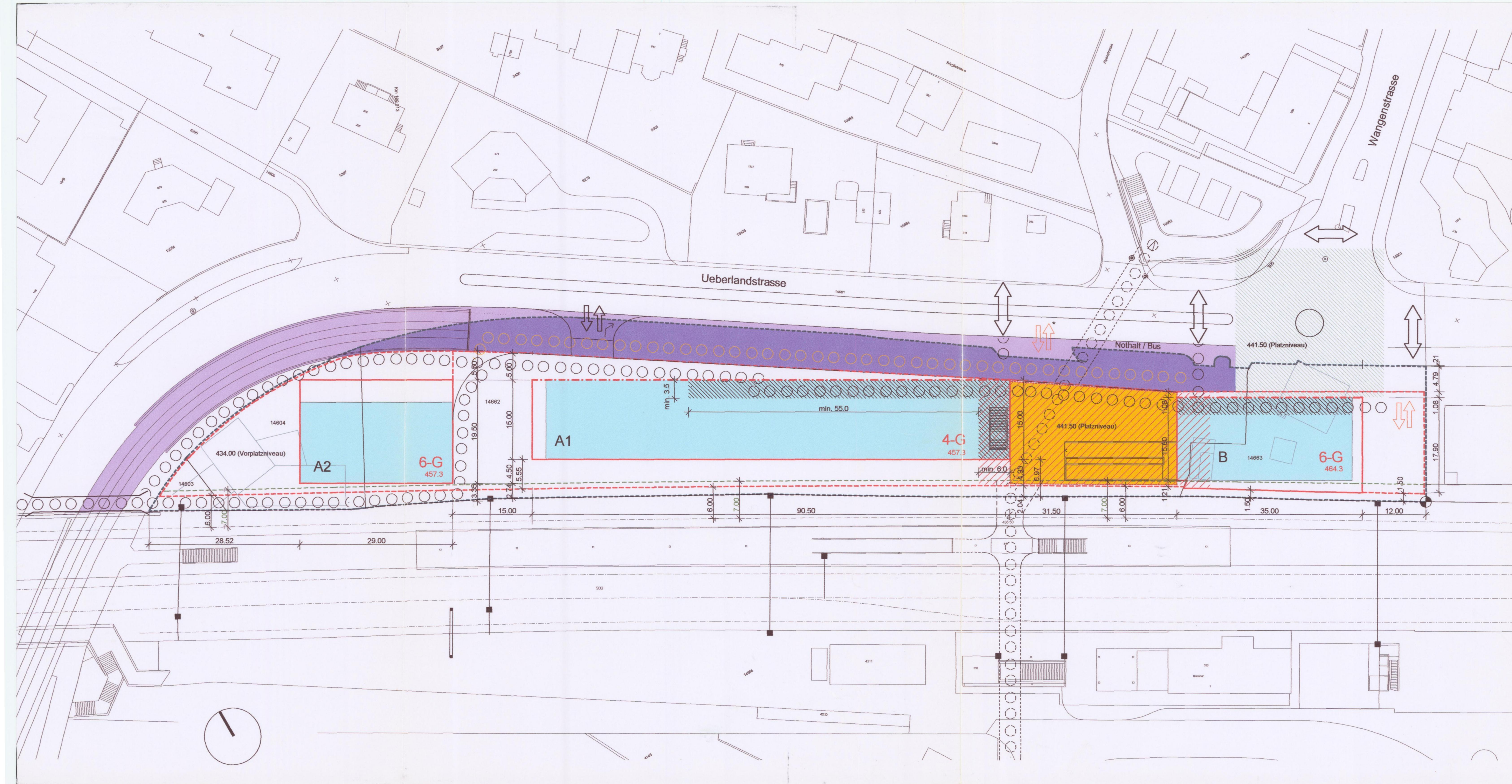
- III. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 10. November 2005
051493/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungspereimeter = Parzellengrenze
- 4-G 457.3 Mantellinien für Hochbauten mit max. Anzahl Vollgeschosse / max. Geschosshöhe
- Pflichtbaulinie
- Baulinie für Untergeschosse
- Freihaltebereich "Nordplatz"
- Freihaltebereiche im EG mit mindest Höhe im Licht 3.50m
- A1 Bezeichnung der Gebäude

Erschliessung / Verkehr

- Trassefreihaltung Ringbahn
- Bereich für Aufgang/ Abgang
- Freihaltebereich Kreisverkehrsplatz 28.0 x 28.0m
- Fussgänger/ Veloverbindungswege EG / UG
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt
- Fussgängerverbindungswege EG, Variante Bahnführung unterirdisch
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt
- Erschliessung, Ein- Ausfahrt Parking
- Anlieferung / * Anlieferung nur im Fall Bahn unterirdisch

Orientierungsinhalt

- Grundrisse Richtprojekt Dezember 2003
- Trassefreihaltung Ringbahn ausserhalb Perimeter
- Baulinie bestehender Teilrichtplan
- Abzubrechende Gebäude
- Fussgänger Querung
- Fussgänger-Steg
- bestehende Fahrleitungsmasten SBB
- Referenzpunkt

Schemaschnitte

Privater Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord

Gestaltungsplan

Mst 1:500 Format: 99 / 30 Datum: 30.04.2004

Bestandteile (Genehmigungsinhalt) des Gestaltungsplanes sind:

- Gestaltungsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften

Grundeigentümer:

Stadt Dübendorf

Stadt Dübendorf
 Liegenschaftenverwaltung
 Leiter Liegenschaften
 F. Ghisardi

Karl Grütter

Vom Gemeinderat festgesetzt am: **- 1. Nov. 2004**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am: **10. Nov. 2005**

BDV Nr. 1330/05

Metron AG
 Stahtrain 2
 PF 253
 CH - 5201 Brugg

Tel. +41 (0)56 460 91 11
 Fax +41 (0)56 460 91 00
 info@metron.ch
 www.metron.ch

Privater Gestaltungsplan "Bahnhofareal Nord"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften

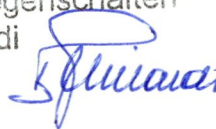
Grundeigentümer:

Stadt Dübendorf

Stadt Dübendorf
Liegenschaftsverwaltung
Leiter Liegenschaften
F. Ghilardi



Karl Grütter



Vom Gemeinderat festgesetzt am: **- 1. Nov. 2004**

Der Präsident:



Der Sekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: **10. Nov. 2005**

BDV Nr. 1330/05



metron

Metron AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Zweck</i>	3
§ 2 <i>Bestandteile des Gestaltungsplanes</i>	3
§ 3 <i>Perimeter</i>	3
§ 4 <i>Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht</i>	3
<i>Nutzung</i>	3
§ 5 <i>Nutzung</i>	3
<i>Bebauung</i>	4
§ 6 <i>Grundmasse</i>	4
§ 7 <i>Mantel- und Baulinien und Freihaltebereich im Erdgeschoss</i>	4
§ 8 <i>Freihaltebereich „Nordplatz“</i>	5
§ 9 <i>Bereich für Auf- und Abgänge</i>	5
§ 10 <i>Etappierung und Realisierung</i>	5
§ 11 <i>Architektonische Gestaltung</i>	5
§ 12 <i>Minergie - Standard</i>	5
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	5
§ 13 <i>Trassefreihaltung Ringbahn</i>	5
§ 14 <i>Freihaltebereich Kreisverkehrsplatz</i>	6
§ 15 <i>Anlieferung und Entsorgung</i>	6
§ 16 <i>Abstellanlagen</i>	6
§ 17 <i>Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen</i>	6
<i>Schlussbestimmungen</i>	6
§ 18 <i>Inkrafttreten</i>	6

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Für das Bahnhofareal Nord in Dübendorf wird ein privater Gestaltungsplan gemäss PBG § 85 festgesetzt.

Zweck

² Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung auf dem Gebiet „Bahnhofareal Nord“ in Dübendorf. Er soll zudem eine wirtschaftliche Nutzung sowie eine etappenweise erschliessungstechnische und bauliche Entwicklung des Planungsgebietes ermöglichen.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Verbindlich sind folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplan 1:500 (GP)
- Gestaltungsplanvorschriften

*Bestandteile des
Gestaltungspla-
nes*

² Der separate Planungsbericht dient der Erläuterung der technischen Inhalte und des Verfahrens. Der Machbarkeitsnachweis wird anhand des Richtprojektes erbracht.

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Plan bezeichnet. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 14603, 14604, 14662 und 14663.

Perimeter

§ 4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf. Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.

² Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

*Verhältnis zur
Bauordnung und
übergeordnetem
Recht*

Nutzung

§ 5 Nutzung

¹ Es sind mässig störende Betriebe (Gewerberäume, Dienstleistungen, Büros etc.) sowie Wohnen zulässig. Im Untergeschoss sind längs der Bahnhofunterführung attraktive, passanten- und fuhrplan- nahe Nutzungen erwünscht.

Nutzung

Bebauung

§ 6 Grundmasse

¹ Die maximale Vollgeschosshöhe der Bauten beträgt wie folgt:

Gebäudehöhe

Gebäude im Baufeld A1: 4 Vollgeschosse; Oberkant Erdgeschoss: 441.50
Gebäude im Baufeld A2: 6 Vollgeschosse; Oberkant Erdgeschoss: 434.00
Gebäude im Baufeld B: 6 Vollgeschosse; Oberkant Erdgeschoss: 441.50

² Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hochbauten darf in allen Bereichen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden.

³ Die zulässige Ausnützung wird durch die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wie folgt festgelegt:

Maximale Geschossfläche

Gebäude im Baufeld A1: 4'400 m². Dazu sind 200 m² im Untergeschoss sowie die vertikale Übertragung der Ausnützung von den Obergeschossen ins Untergeschoss erlaubt.

Gebäude im Baufeld A2: 2'300 m²

Gebäude im Baufeld B: 2'500 m². Dazu sind 200 m² im Untergeschoss sowie die vertikale Übertragung der Ausnützung von den Obergeschossen ins Untergeschoss erlaubt.

⁴ Maximal 5% der Geschossflächen kann zwischen den einzelnen Baufeldern übertragen werden.

Ausnutzungsübertragung

⁵ Die Messweise der anrechenbaren Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG und § 9/10 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).

§ 7 Mantel- und Baulinien und Freihaltebereich im Erdgeschoss

¹ Mantellinie für Hochbauten:

Im Bereich der Mantellinie für Hochbauten können diese bis auf die Baulinie gesetzt werden.

Mantellinie für Hochbauten

² Pflichtbaulinie:

Im Bereich der Pflichtbaulinien sind alle Vollgeschosse von Hochbauten bis zur Traufe bzw. zur Brüstung des Attikageschosses auf die Pflichtbaulinie zu setzen. Der Stadtrat kann geringfügige Rücksprünge der Fassade aus gestalterischen Gründen bewilligen.

Pflichtbaulinie

³ Baulinie für Untergeschoss:

Das Untergeschoss kann auf die Baulinie für Untergeschosse gesetzt werden. Gleisseitig gilt dies nur im Falle eines Näherbaurechtes. Ansonsten gilt ein Abstand von 7 Meter parallel zur Gleisachse gemäss Teilrichtplan. Wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt, darf bahnseitig unterirdisch für Teilbereiche bis auf die Parzellengrenze gebaut werden.

Baulinie für Untergeschoss

⁴ Der Freihaltebereich im Erdgeschoss ist als Arkade für den Fussverkehr zu gestalten. Die Arkaden können kommerziell genutzt werden, soweit der Fussverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Freihaltebereich im EG

Die Mindesthöhe des Freihaltebereichs beträgt 3.5 Meter im Licht.

§ 8 Freihaltebereich „Nordplatz“

- 1 Innerhalb des im Plan bezeichneten Freihaltebereichs sind Überdachungen erlaubt.
- 2 Die Erstellung von technisch oder betrieblich bedingten Bauten oder Vorrichtungen (z.B. Bus- und Perrondächer, Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs und dgl.) ist zulässig, soweit sie architektonisch gut gestaltet sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 3 Der „Nordplatz“ soll als Bereich öffentlichen Charakters behindertengerecht gestaltet werden.

*Freihaltebereich
„Nordplatz“*

§ 9 Bereich für Auf- und Abgänge

Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind Auf- und Abgänge (Treppen, Rampen, Lifte) in die Personenunterführung zu sichern.

*Bereich für Auf-
und Abgänge*

§ 10 Etappierung und Realisierung

- 1 Die zeitlich gestaffelte Realisierung von Hoch- und Tiefbauten in Etappen ist im Rahmen der übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes möglich.
- 2 Teilrealisierungen müssen sich gut ins Gesamtbild einfügen.
- 3 Bis zum Vollzug der baulichen Realisierung des Gestaltungsplans kann der Stadtrat oberirdische Parkplätze, Provisorien, z.B. in Bezug auf die Erschliessung von Gebäuden, sowie andere Bauten abweichend von den Festlegungen des Gestaltungsplanes bewilligen. Zwischennutzungen sind möglich.

Etappierung

Teilrealisierung

*Provisorische
Bauten*

§ 11 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Funktionalität, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittlicher Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Gebiet erzielen. Dies gilt insbesondere auch für die etappenweise Realisierung.
- 2 Grosse architektonische Sorgfalt soll bei der Ausgestaltung im Bereich des „Nordplatzes“ und im Vorplatzbereich im Baufeld A2 angewandt werden.

*Architektonische
Gestaltung*

§ 12 Minergie - Standard

Für Neubauten muss der Minergie – Standard erreicht werden.

*Minergie-
Standard*

Erschliessung und Parkierung

§ 13 Trassefreihaltung Ringbahn

- 1 Innerhalb der im Plan bezeichneten Trassefreihaltung für die Ringbahn dürfen keine Bauten, die nicht im Zusammenhang mit der Ringbahn stehen, erstellt werden.

*Trasseefreihal-
tung Ringbahn*

² Zwischennutzungen im Einklang mit dem öffentlichen Interesse sind bis zur Realisierung der Ringbahn möglich.

§ 14 Freihaltebereich Kreisverkehrsplatz

Innerhalb des im Plan bezeichneten Freihaltebereichs dürfen keine Bauten erstellt werden.

*Freihaltebereich
Kreisverkehrs-
platz*

§ 15 Anlieferung und Entsorgung

¹ Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt von der Überlandstrasse aus. Sie muss für jede Etappe gewährleistet sein.

Anlieferung

² Die Zugänglichkeit für Pikettfahrzeuge und allgemeine Unterhaltsarbeiten sowie für Sanitäts- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

§ 16 Abstellanlagen

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters soll die Möglichkeit für Kurzzeit-Parkplätze und Taxi-Parkplätze gewährleistet sein.

Abstellanlagen

² Park + Ride Parkplätze können im ganzen Gestaltungsplanperimeter angeordnet werden.

§ 17 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen

¹ Die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vom Bahnhofplatz Nord zur Wangenstrasse resp. Unterführung muss sichergestellt werden. Zusätzliche oberirdische Verbindungen sind erwünscht.

*Öffentliche
Fuss- und Velo-
wegverbindun-
gen*

² Der Zugang zur SBB-Personenunterführung ist zu gewährleisten.

Schlussbestimmungen

§ 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten